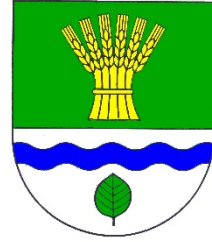


**Gemeinde Rohlstorf**  
**Bebauungsplan Nr. 8**  
**für das Gebiet**  
**„Fläche südlich des Kirchwegs, östlich der Seestraße**  
**und nördlich der Seestraße Nr. 23 im Ortsteil Warder“**



## **Begründung**

---

### Inhaltsverzeichnis

1. [Allgemeines, Planungsgrundlagen](#)
  2. [Lage und Umfang des Plangebietes](#)
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Hinweise
  7. Umsetzung der Planung/Kosten
- 

## **1. Allgemeines**

### Verfahren

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 13.3.2024 beschlossen, für das Gebiet des ehemaligen Gasthofes am See und späteren Gemeinschaftsunterkunft den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlich Rahmenbedingungen für eine Ersatzbebauung verbindlich festgelegt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.

2 BauGB erfolgte zusammen mit der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

Rohlstorf ist als Gemeinde im ländlichen Raum kein Siedlungsschwerpunkt. Eine bauliche Entwicklung ist im Rahmen des örtlichen Bedarfs möglich<sup>1</sup>. Der geltende Regionalplan I 1998 enthält für die Gemeinde keine weitergehenden Zielaussagen. Die geplante Wohnbebauung dient dem örtlichen und regionalen Bedarf. In den ländlichen Gemeinden der Region gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Mietwohnraum für die keine ausreichende Bedarfsdeckung gegeben ist. Zuletzt hat die Gemeinde im Jahr 2021 mit der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 6 zehn Einzelhausbauplätze im Ortsteil Quaal realisiert. Mit Stichtag 31.12.2022 war ein planerischer Entwicklungsspielraum von bis zu 47 Wohneinheiten gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor. Insbesondere liegt die Größe der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> und es ist ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 enthält für das Plangebiet eine Darstellung als Mischbaufläche. Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung im Wege der Berichtigung (Anlage).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

### **2.1 Räumliche Lage**

Der Plangeltungsbereich liegt zentral in der Ortslage Warder zwischen der Seestraße und dem Wardersee. Er umfasst die Flurstücke 34/2, 34/3 und 90/11 des ehemaligen Gasthofs am Wardersee in einem Umfang von insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Östlich unmittelbar angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Wardersee und Umgebung. Nördlich angrenzend befindet sich der historische Ortskern mit denkmalrechtlich geschützter Kirche, Allee, Alter Schule und Pastorat. Westlich und südlich schließen die Seestraße mit der weiteren bebauten Ortslage an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1 und 3.7

## 2.2 Bestand und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Bestandsgebäude v.l.n.r.: Gaststättengebäude, Bettenhaus, Betreiberhaus (Zustand 2019)

Die vorhandene Bebauung umfasst das ehemalige Gaststättengebäude (Seestraße 25), das ehemalige Bettenhaus (Seestraße 27) und das ehemalige Betreiberhaus (Kirchweg 1a). Die an der Seestraße gelegenen Gebäude sind zweigeschossig, das am Kirchweg gelegene Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Abb. 2).

Die Gebäude und das Grundstück im Plangebiet wurden zuletzt als zentrale Gemeinschaftsunterkunft des Kreises für Flüchtlinge genutzt. Aktuell sind Grundstück und Gebäude ohne Nutzung und stehen zum Verkauf.

Der rückwärtig gelegene Gartenbereich ist unbebaut und gärtnerisch gestaltet und zum anschließenden Gehölzstreifen durch einen Zaun abgegrenzt. Der anschließende Gehölzstreifen bildet die Uferzone des Wardersee.

### **3. Planungsanlass und -ziele**

Nach Aufgabe der letzten aktiven Nutzung des Grundstücks durch den Kreis als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge soll die Immobilie veräußert werden. Aufgrund von Alter und Zustand der Bestandsgebäude ist von einem Rückbau und einer anschließenden Neubebauung auszugehen. Die attraktive Lage des Grundstücks im teilweise denkmalrechtlich geschützten historischen Ortskern mit dem direkt angrenzenden geschützten See macht es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Folgebebauung abzustimmen und festzulegen. Dies dient nicht nur der Berücksichtigung der denkmal- und naturschutzrechtlichen und der nachbarlichen Belange sondern auch der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns Warder. Auf diese Weise schafft die Bauleitplanung Planungssicherheit für künftige Nutzungen. Ohne diesen bauleitplanerischen Rahmen wäre eine planungsrechtlich unregelmäßige Folgebebauung im Rahmen des § 34 BauGB möglich, die Klärung vieler Einzelfragen zur denkmal- und naturschutzrechtlichen Zulässigkeit bliebe dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bisherigen Innenbereich und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeu-

tung für die ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung besteht. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von zwei bis drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu sieben Wohnungen nach abgestimmten Vorgaben.

## **4. Inhalt der Planung**

### 4.1 Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen mehrere gesetzlich geschützte Kulturdenkmale. Diese umfassen die Sachgesamtheit der Kirche Warder mit folgenden Objekten:

- Kirche mit Ausstattung
- Kirchhof
- Gusseisenpforte
- Grabmale bis 1870
- zwei Sandsteinsarkophage
- Gruft Schwerdtfeger
- Familiengrabstätte von Stumm
- Lindenallee

Darüber hinaus liegen hier die weiteren Kulturdenkmale

- Kirchweg 1 Alte Schule
- Kirchweg 1 Hausbäume
- Kirchweg 2 Pastorat
- Kirchweg 2 Hausbäume
- Kirchweg 2 Nebengebäude

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich dieser Denkmale. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein ist die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

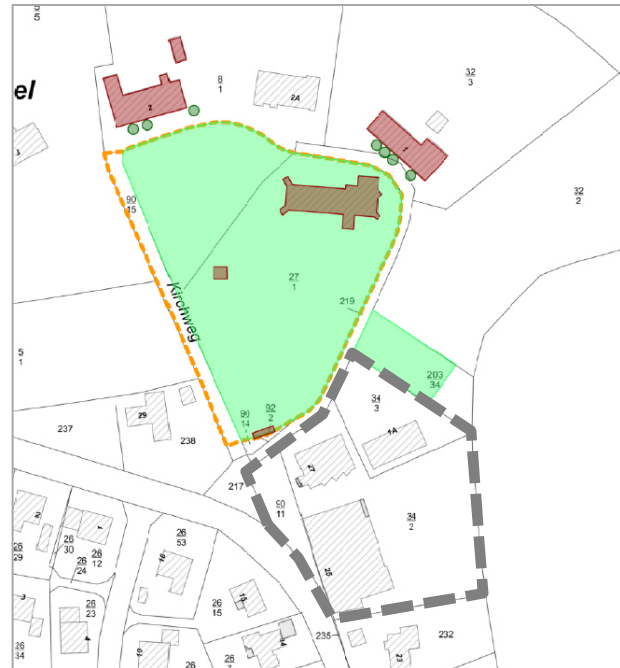


Abb. 3: Kulturdenkmale mit angrenzendem Plangebiet

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat ihre Zustimmung zu der Bauleitplanung grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn diese bestimmten denkmalrechtlichen Anforderungen entspricht. Hierzu zählen insbesondere die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zu den Kulturdenkmälern, eine straßenorientierte Bauflucht sowie Festsetzungen zur Kubatur und zur äußeren Gestaltung der Baukörper.

Die Planung wird diesbezüglich entsprechend eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) abgestimmt.

### 4.2 Art der Nutzung

Ziel der Gemeinde ist eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung, ergänzt um das Wohnen nicht störende Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als

allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ergänzend werden zur Feinststeuerung der zulässigen Nutzungen aus dem vorgegebenen Nutzungskanon des § 4 BauNVO solche Nutzungen ausgeschlossen, die zur Erreichung der angestrebten Nutzungsstruktur im Widerspruch stehen, insbesondere

- störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Ferienwohnungen.

Mit der Gesamtheit der verbleibenden zulässigen Nutzungen (Wohnen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

#### 4.3 Maß der Nutzung

Die angestrebte Höhe der Baukörper und der Geschosszahl orientiert sich grundsätzlich an der Bestandsbebauung. Hierzu wird eine Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen vorgenommen. Dies ist erforderlich, um die denkmalrechtlichen Anforderungen an die Kubatur der künftigen Baukörper zu berücksichtigen und eine ortsangemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). In der Planzeichnung sind eingemessene Höhenpunkte angegeben. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt an der Seestraße bei ca. 32m über NHN, zum See hin fällt das Gelände ab. An der rückwärtigen Baugrenze liegt die Geländehöhe ca. 3,5m unter dem Straßenniveau. Die gewählten Festsetzungen lassen bezogen auf die Straße eine Traufhöhe von max. ca. 6m und eine Firsthöhe von max. ca. 11m zu. Dies entspricht in etwa der heute hier vorhandenen Bebauung.

Die gegebene Geländeneigung kann dazu führen, dass eine rückwärtig nutzbare unterste Nutzungsebene entsteht, die u.U. als weiteres Vollgeschoss anzurechnen ist. Daher wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Es soll eine gute Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten ermöglicht werden ohne durch eine zahlenmäßige Vorgabe der Vollgeschosse eingeschränkt zu sein. Entscheidend für den städtebaulichen Eindruck der neuen Bebauung im Umfeld des gewachsenen Ortskerns ist, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Bereich der Straßenfront eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen erlauben.

Weiterhin wird zur Bestimmung des Anteils des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die eine im Verhältnis zur Bestandsbebauung etwas reduzierte Überbauung ermöglicht. Die vorhandene Bestandsbebauung umfasst Grundflächen von insgesamt ca. 1.455 m<sup>2</sup> (ehem. Gaststättengebäude: 926 m<sup>2</sup>, ehem. Bettenhaus: 293 m<sup>2</sup>, ehem. Betreiberhaus: 236 m<sup>2</sup>). Die festgesetzte GR ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks im Umfang von bis zu 1.050 m<sup>2</sup>. Städtebauliches Ziel sind

hierbei etwas kleinteiligere Baukörper, die eine maximale Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> haben sollen. Damit soll auch eine der Seelage angemessene optische Durchlässigkeit der Bauung erreicht werden. Entsprechend dimensionierte Baukörper erlauben in zwei Geschossen plus Dachgeschoss bis zu 8 Wohnungen. Dies wird als Höchstgrenze je Wohngebäude festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Mitrechnung dieser Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 1.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Hierdurch wird erreicht, dass durch die erforderliche Mitrechnung der ca. 960 m<sup>2</sup> umfassenden Stellplatzfläche die zulässige überbaubare Fläche für Gebäude nicht einschränkt wird. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO zugelassen werden. Außerdem kann von der Einhaltung der sich aus der Mitrechnung ergebenden Grenze abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

#### 4.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich an den bindenden denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht ist es erforderlich, die Sichtbeziehungen zu den Kulturdenkmälern zu berücksichtigen. Dies ist handlungsleitend für die straßenseitige Abgrenzung der überbaubaren Fläche. Die Sichtbeziehung soll gleichzeitig durch eine entsprechende Bauflucht unterstützt werden, was durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie umgesetzt wird.

Für die seeseitige Abgrenzung ist dagegen das Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Hieran orientiert wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.

Nach Süden sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

In Anlehnung an die ortsübliche Bebauung wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand angestrebt, die Baukörper sollen als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Reihenhäuser sollen als ortsuntypische Hausform nicht zulässig sein.

#### 4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Seestraße und den Kirchweg. Notwendige Stellplätze sollen oberirdisch nur in der festgesetzten Stellplatzfläche oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Stellplatzfläche ist einzugrünen (s. Ziff. 4.6). Dies dient einem geordneten Erscheinungsbild im unmittelbaren Umfeld der Kulturdenkmale.

#### 4.6 Umweltbezogene Flächen und Maßnahmen

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das LSG Wardersee und Umgebung. Die westliche LSG-Grenze liegt bereits bis zu ca. 20 m auf dem Plangrundstück, sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der rückwärtige und zum See hin orientierte Gartenbereich wurde bislang bis auf ca. 7m an die östliche Grundstücksgrenze heran genutzt. Hier wurde zur Abgrenzung gegenüber dem anschließenden Gehölzstreifen ein Zaun errichtet. Damit reicht die traditionelle Nutzung des Grundstücksaußenbereichs ca. 13m in das LSG hinein. Dies soll auch grundsätzlich so beibehalten werden, um auch weiterhin eine zeitgemäße bauliche Nachnutzung zu ermöglichen. Allerdings ist dieser Teil des Grundstücks nicht mehr als Baugebiet festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Zusätzlich werden zweckbezogene bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) werden weitere notwendige Auflagen für den im LSG gelegenen Grundstücksteil aufgenommen.

Die festgesetzte Stellplatzfläche ist durch eine Heckenpflanzung (1-reihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Pflanzqualität Heister, zweimal verschult, Pflanzgröße mind. 1,00 m, Pflanzliste siehe Begründung) umlaufend einzugrünen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist, Ausfälle sind gleichartig zu ergänzen. Hiervon ausgenommen sind die an die überbaubare Fläche angrenzende Seite und die notwendigen Zufahrten. Folgende Gehölze können gepflanzt werden:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren und auf ihrer Grundlage keine Vorhaben zugelassen werden, die nicht auch bereits nach § 34 BauGB zulässig wären, sind auch keine erheblichen zusätzlichen und ausgleichsbedürftigen Eingriffe in die naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Artenschutzrechtlich ist insbesondere vor einem anstehenden Abriss der vorhandenen Bausubstanz diese auf etwaige Fledermausvorkommen zu untersuchen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichs keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen.

#### **5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz**

---

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom bleibt unverändert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die Sickerwasserrate wird im Bereich des Ortsteils Warder als mittel bis hoch bewertet<sup>2</sup>.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Wege-Zweckverband der Gemeinden zur zentralen Deponie in Damsdorf.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) aus dem Netz der zentralen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

## **6. Hinweise**

Derzeit keine.

## **7. Umsetzung der Planung / Kosten**

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum Kreises. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Anlagen:

- Berichtigung Flächennutzungsplan (7. Änd.)

---

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)

---

<sup>2</sup> Umweltportal S-H

# GEMEINDE ROHLSTORF

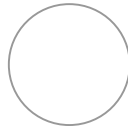
## Flächennutzungsplan

### 7. Änderung durch Berichtigung

gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8

GEMEINDE ROHLSTORF

.....  
Bürgermeister

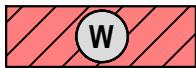


Rohlstorf, den .....

### ZEICHENERKLÄRUNG:



Geltungsbereich der 7. Änderung



Wohnbauflächen

§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Grünflächen  
Zweckbestimmung: Hausgarten

§ 5 (2) Nr. 5 BauGB



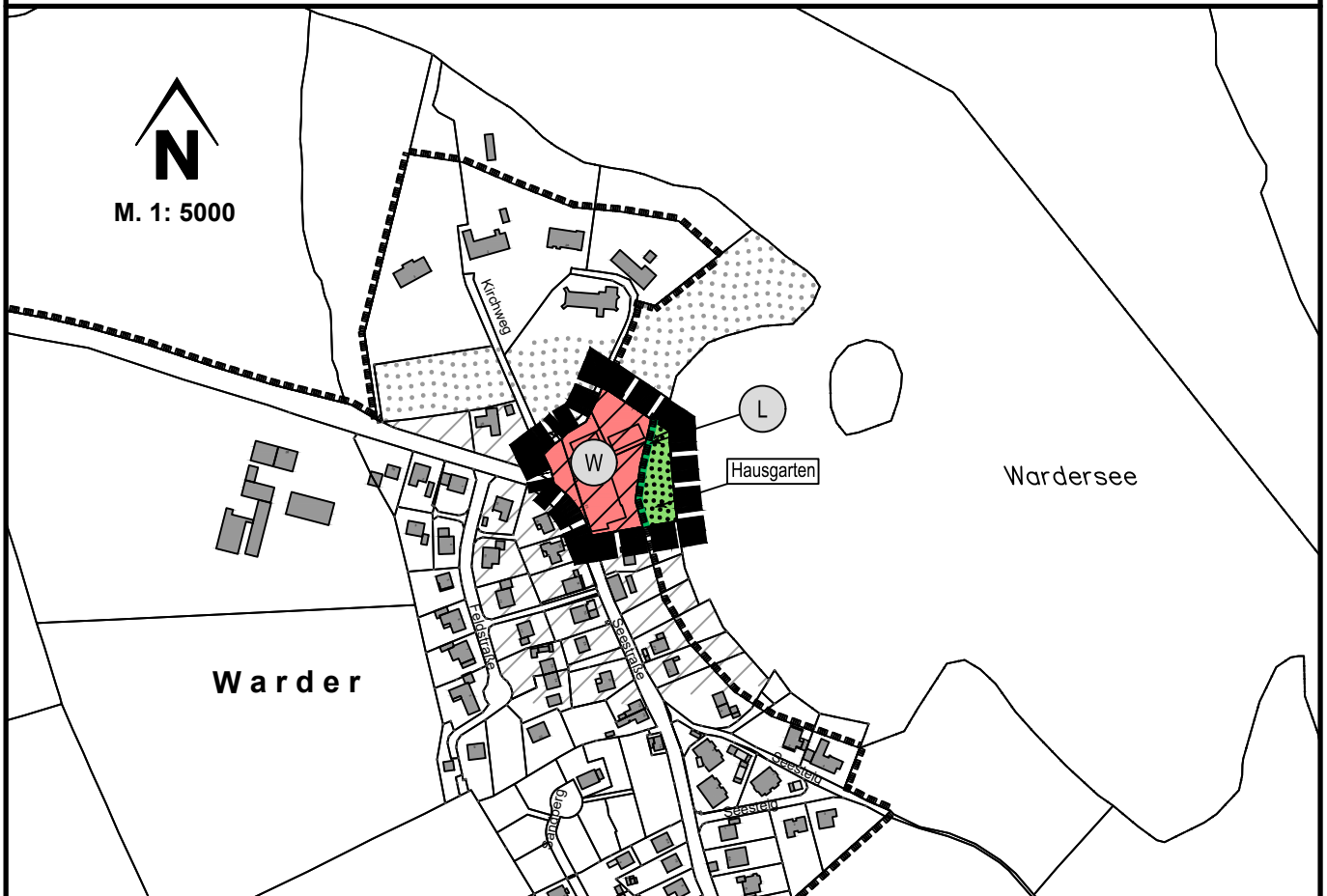
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-  
objekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 5 (4) BauGB



Landschaftsschutzgebiet

§ 15 LNatSchG



PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG